

Årsredovisning

Brf Snäckgärdsbaden 3
på Gotland
Org nr: 7696313381

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Snäckgårdsbaden 3 på
Gotland får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är bättre än föregående år med anledning av lägre driftskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 110% till 151%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 849 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 378 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 7 i Region Gotland. På fastigheterna finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Snäckbacken 22-30 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning:

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
5	17	2	3	27

Dessutom tillkommer:

P-platser
36

Total tomtarea 3 064 m²

Total bostadsarea 1 936 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Snäckgårdsbaden tillsammans med BRF Snäck, BRF Snäckgårdsbaden 1, Brf Snäckgårdsbaden 2 samt Snäck SPA AB. Föreningens andel är 10,2 procent.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 14 och planerat underhåll för 18. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 58 tkr (30kr/m²).

Tidigare underhåll

Beskrivning	År
P-platser	2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
P-platser	17 900

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Rosenqvist	Ordförande	2021
Ann-Katrin Croon	Ledamot	2021
Elisabeth de Verdier	Ledamot	2021
Jesper Nilsson	Ledamot	2021
Björn Lundqvist	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Eklund	Suppleant	2021
Jan-Erik Björklund	Suppleant	2021
Mats Furuhausen	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Malmström	2021
Ina Khan	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

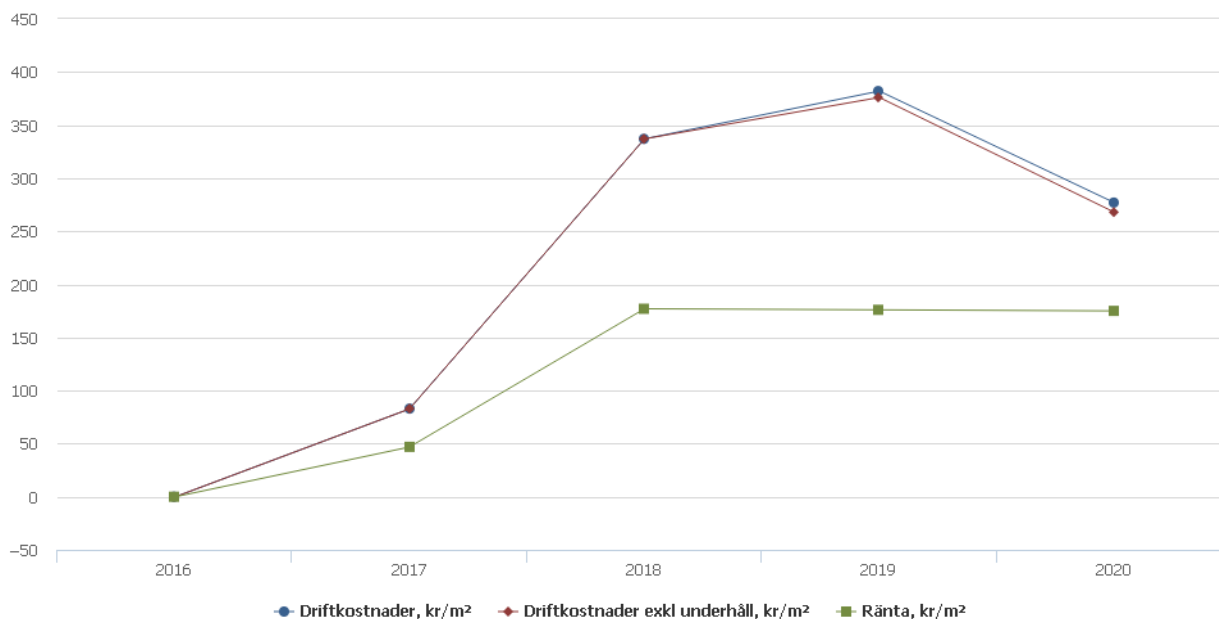
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 672 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	*2017
Nettoomsättning	1 376	1 372	1 371	356
Resultat efter finansiella poster	-471	-690	-467	-127
Årets resultat	-471	-690	-467	-127
Resultat exklusive avskrivningar	378	158	422	94
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	320	100	364	94
Avsättning till underhållsfond kr/m²	30	30	30	0
Balansomslutning	89 083	89 814	90 784	91 454
Kassaflöde, indirekt metod	0	-67	115	-407
Soliditet %	76	75	76	75
Likviditet %	151	110	125	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	672	672	672	672
Driftkostnader, kr/m²	277	382	337	83
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	268	376	337	83
Ränta, kr/m²	175	176	177	47
Underhållsfond, kr/m²	75	24	30	0
Lån, kr/m²	11 155	11 270	11 385	11 385
Skuldkvot %	14,89	15,20	15,38	0,00

*2017 endast 4 månader

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	69 080 000	104 752	-699 127	-690 230
Disposition enl. årsstämmobeslut			-690 230	690 230
Reservering underhållsfond		58 080	-58 080	
Ianspråktagande av underhållsfond		-17 900	17 900	
Årets resultat				-470 874
Vid årets slut	69 080 000	144 932	-1 429 537	-470 874

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 389 358
Årets resultat	-470 874
Årets fondavsättning	-58 080
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 900
Summa	-1 900 412

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 900 412**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 376 200	1 371 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 206	63 661
Summa rörelseintäkter		1 450 406	1 435 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-536 446	-739 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 845	-135 149
Personalkostnader	Not 6	-65 747	-61 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-848 548	-848 548
Summa rörelsekostnader		-1 588 586	-1 784 499
Rörelseresultat		-138 180	-349 038
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 255	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-337 979	-341 213
Summa finansiella poster		-332 694	-341 193
Resultat efter finansiella poster		-470 874	-690 230
Årets resultat		-470 874	-690 230

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	88 502 500	89 351 049
Summa materiella anläggningstillgångar		88 502 500	89 351 049
Summa anläggningstillgångar		88 502 500	89 351 049
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	54 854	50 479
Summa kortfristiga fordringar		54 854	50 479
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	526 108	412 033
Summa kassa och bank		526 108	412 033
Summa omsättningstillgångar		580 962	462 513
Summa tillgångar		89 083 462	89 813 561

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	69 080 000	69 080 000
Fond för yttre underhåll	144 932	104 752
Summa bundet eget kapital	69 224 932	69 184 752
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 429 538	-699 127
Årets resultat	-470 874	-690 230
Summa fritt eget kapital	-1 900 412	-1 389 358
Summa eget kapital	67 324 520	67 795 394
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 596 092
Summa långfristiga skulder	21 373 456	21 596 092
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	222 636
Leverantörsskulder	9 021	26 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	172 949
Summa kortfristiga skulder	385 486	422 075
Summa eget kapital och skulder	89 083 462	89 813 561

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-470 874	-690 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	848 548	848 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	377 674	158 318
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 375	-6 604
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-36 589	3 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336 710	155 388
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-222 636	-222 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 636	-222 636
Årets kassaflöde	114 074	-67 248
Likvidamedel vid årets början	412 034	479 282
Likvidamedel vid årets slut	526 107	412 034
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnader

25-120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 100 år
- Installationer 25 år
- Fönster 50 år
- Fasader, yttertak 50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 301 400	1 301 400
Hyrer, p-platser	75 200	71 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-1 360
Summa nettoomsättning	1 376 200	1 371 800

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	51 840	51 840
Övriga ersättningar	5 405	3 954
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	16 781	7 687
Summa övriga rörelseintäkter	74 206	63 661

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-17 900	-11 409
Reparationer	-14 259	-36 002
Samfällighetsavgifter	-71 400	-101 400
Försäkringspremier	-18 393	-17 109
Kabel- och digital-TV	-58 871	-52 464
Serviceavtal	-4 850	-5 788
Obligatoriska besiktningar	-2 900	-12 898
Snö- och halkbekämpning	-7 940	-93 388
Förbrukningsinventarier	-998	-4 516
Vatten	-95 898	-101 154
Fastighetsel	-129 787	-129 409
Sophantering och återvinning	-50 381	-81 325
Förvaltningsarvode drift	-62 869	-92 873
Summa driftskostnader	-536 446	-739 735

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-44 040	-43 912
Lokalkostnader	-26 250	0
IT-kostnader	-1 429	-2 136
Arvode, yrkesrevisorer	-13 934	-13 365
Övriga förvaltningskostnader	-1 532	-2 932
Kreditupplysningar	-225	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 441	-6 047
Telefon och porto	-639	0
Bankkostnader	-2 590	-2 590
Övriga externa kostnader	-41 765	-61 467
Summa övriga externa kostnader	-137 845	-135 149

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-51 198	-46 874
Sociala kostnader	-14 549	-14 193
Summa personalkostnader	-65 747	-61 067

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-848 548	-848 548
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-848 548	-848 548

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar i Länsförsäkringar	5 255	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 255	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	20
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30	20

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-337 962	-341 213
Övriga räntekostnader	-17	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-337 979	-341 213

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	60 610 593	60 610 593
Mark	30 658 408	30 658 408
	91 269 001	91 269 001
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 269 001	91 269 001
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 917 951	-1 069 403
	-1 917 951	-1 069 403
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-848 548	-848 549
	-848 548	-848 549
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 766 499	-1 917 951
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 502 502	89 351 050
Varav		
Byggnader	57 844 094	58 692 642
Mark	30 658 408	30 658 408

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 834	10 655
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 649	18 361
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 246	13 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 125	8 264
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 854	50 479

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	526 108	412 033
Summa kassa och bank	526 108	412 033

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 596 092	21 818 728
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-222 636	-222 636
Långfristig skuld vid årets slut	21 373 456	21 596 092

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,08%	2021-03-28	7 272 910,00	0,00	74 212,00	7 198 698,00
SWEDBANK	2,03%	2022-09-23	7 272 909,00	0,00	74 212,00	7 198 697,00
SWEDBANK	0,94%	2025-09-25	7 272 909,00	0,00	74 212,00	7 198 697,00
Summa			21 818 728,00	0,00	222 636,00	21 596 092,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 222 636 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 890 544 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	26 730	46 959
Upplupna elkostnader	15 269	13 153
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 830	112 837
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 829	172 949

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 264 000	22 264 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Rosenqvist

Elisabeth de Verdier

Ann-Katrin Croon

Björn Lundqvist

Jesper Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Redovisning och Revision på Gotland AB

